

Verbale



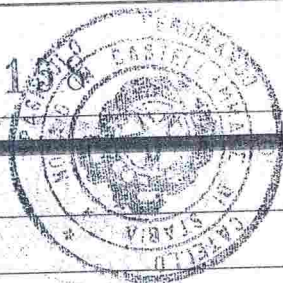
Il giorno 19 ottobre 2012, alle ore 15,30, in Viale delle Terme 3/5-  
Castellammare di Stabia, presso la sede della Società Immobiliare Nuove  
Terme di Stabia S.p.A., si è riunita l'assemblea ordinaria di SINT spa,  
giusta convocazione ns prot. 335 del 2.10.2012 e successiva modifica ns.  
prot. 344 del 08.10.2012 per discutere e deliberare sul seguente ordine del  
giorno:

1. Approvazione bilancio 2011;
2. Dimissioni Amministratore Unico;
3. Nomina nuovo organo amministrativo;
4. Varie ed eventuali

Assume la presidenza dell'assemblea, ai sensi dell'art. 23 dello statuto,  
l'ing. Norberto Salza, amministratore unico e legale rappresentante della  
società che constata e fa constatare che oltre a sé medesimo sono presenti:

- il collegio sindacale nella persona del dottor Pasquale Granato,  
presidente, del dottor Ottavio Mannara e del dottor Roberto Montagna,  
sindaci effettivi.
- l'azionista unico: Comune di Castellammare di Stabia, titolare  
dell'intero capitale sociale di € 4.277.254,00, costituito da n. 4.277.254  
azioni del valore nominale di € 1,00 cadauna, nella persona del  
ViceSindaco, avv. Giuseppe Cannavale, giusta delega ns. prot. 356 del  
19.10.2012.

Essendo stata l'assemblea regolarmente convocata e risultando presenti  
l'organo amministrativo, l'azionista unico e il collegio sindacale della



società nella sua totalità il presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sull'ordine del giorno.

Invita, con il consenso dei presenti, a fungere da segretario ed a redigere il presente verbale: la dottoressa Alessandra D'Andrea, dipendente della SINT SpA.

Si passa pertanto a discutere sul primo punto all'odg: Approvazione Bilancio 2011.

Il presidente evidenzia preliminarmente, come pur non sussistendo per la SINT l'obbligo civilistico di redigere il bilancio e la relazione sulla gestione in forma analitica, ciò non di meno, la società ha rinunciato ad adottare uno schema abbreviato ai sensi dell'art. 2435 bis c.c..

Pertanto, il presidente relaziona dettagliatamente sulla gestione della società evidenziando i principali eventi dell'esercizio 2011 ed i fatti salienti che ne hanno influenzato le valutazioni.

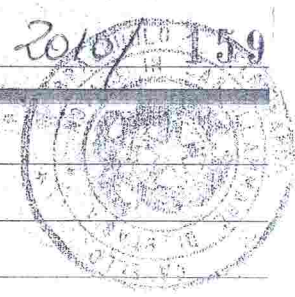
Il bilancio 2011 chiude con una perdita di € 5.109.650.

Il presidente, in particolare, illustra e commenta le principali voci di bilancio, evidenziando che il risultato negativo subito è riconducibile essenzialmente a:

- svalutazione della partecipazione Terme di Stabia, per € 3.394.000;
- ammortamenti materiali ed immateriali, per € 1.535.733.

Per contro il presidente mette in evidenza che, a fronte di tale perdita, il patrimonio netto della società risulta di € 21.971.038 per effetto della rivalutazione dei beni immobili di proprietà, consentita dalla legge n.





2/2009, che ha comportato nel 2009 l'iscrizione in bilancio di una riserva di rivalutazione di € 30.949.537.

Tale disponibilità, di natura patrimoniale, permette di coprire la perdita 2011 senza intaccare il capitale sociale di € 4.277.254.

Prende la parola il presidente del collegio sindacale, che dà lettura della relazione dell'organo di controllo, che si allega al bilancio.

L'assemblea, pertanto, all'unanimità

delibera

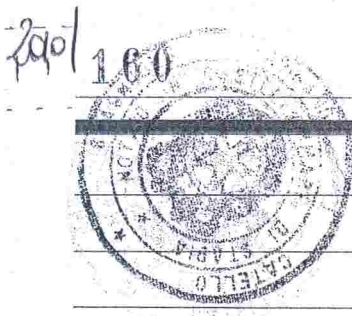
1. di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2011 ed i suoi allegati;

2. di ripianare la perdita di esercizio 2011, pari a € 5.109.650, utilizzando la riserva di rivalutazione presente in bilancio.

Si passa, quindi, a deliberare sul secondo punto dell'O.d.g.: Dimissioni Amministratore Unico.

Prende la parola il presidente che conferma la sua posizione di dimissionario irrevocabile, così come già comunicato nell'assemblea dello scorso 28 giugno, nella lettera del 13 agosto c.a. e nelle successive comunicazioni.

Il presidente, in particolare, per quanto riguarda la ricapitalizzazione di Terme di Stabia, rinnova la necessità di attivare nel più breve tempo possibile tale atto e, a tal riguardo, ribadisce che sono stati effettuati dalla società tutti gli atti necessari per poter procedere alla stessa ed in particolare:



- in data 27 dicembre 2011 l'assemblea dei soci ha deliberato di ricapitalizzare Terme di Stabia attraverso un conferimento in natura;
- in data 28 dicembre 2011, nell'assemblea di Terme è stata confermata tale volontà di ricapitalizzare la partecipata attraverso il conferimento del godimento ventennale del Complesso Balneoterapico;
- in data 20 febbraio 2012, nell'assemblea societaria si è confermata la necessità della ricapitalizzazione della partecipata Terme e a tal riguardo, l'azionista si è impegnato a portare in Consiglio Comunale tale proposta non appena fossero predisposti gli elaborati di valutazione;
- in data 28 giugno 2012 nell'assemblea della società l'amministratore informa di aver ricevuto nella stessa data la perizia di stima per il conferimento a Terme di Stabia del godimento del Complesso Balneoterapico da parte del consulente.

Il presidente continua la sua relazione evidenziando le criticità della società, già comunicate ai presenti nella nota del 14.09.2012 ns. prot 313.

L'assemblea in relazione agli argomenti di cui ai punti 2 e 3 dell'odg delibera di rinviare ad altra seduta ogni determinazione.

Non essendovi altro da deliberare, l'assemblea viene sciolta alle ore 17,00 dopo aver redatto, letto, approvato e sottoscritto il presente verbale.

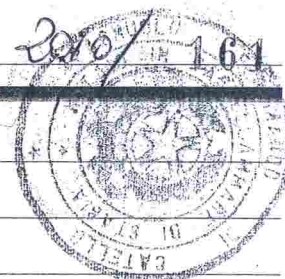
IL SEGRETARIO

(Alessandra D'Andrea)  
*Alessandra D'Andrea*

IL PRESIDENTE

(Norberto Salza)  
*Norberto Salza*





**SOCIETÀ IMMOBILIARE NUOVE TERME  
DI CASTELLAMMARE DI STABIA P. A.  
S.I.N.T.**

**Azionista Unico**

**Comune di Castellammare di Stabia  
Società soggetta a direzione e coordinamento del  
Comune di Castellammare di Stabia**

**Sede sociale: Castellammare di Stabia (NA)**

**Viale delle Terme n. 3/5**

**Capitale sociale Euro 4.277.254,00 interamente versato**

**Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769**

**Cod.fisc.00607330636- Part.Iva 01245011216**

**BILANCIO AL 31.12.2011**

Rolo 162



## INDICE

- Organi sociali

pag. 1

### Relazione sulla gestione

pag. 2-5

### Bilancio al 31.12.2011

- Stato Patrimoniale

pag. 6-9

- Conto Economico

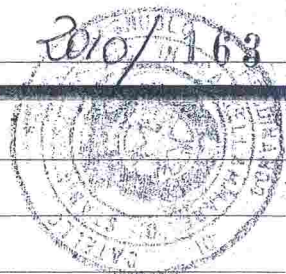
pag. 10-11

- Nota Integrativa

pag. 12-27

### Relazione Collegio Sindacale





**S.I.N.T. S.p.A.**  
**Azionista Unico**  
**Comune di Castellammare di Stabia**  
**Società soggetta a direzione e coordinamento del**  
**Comune di Castellammare di Stabia**

**Organi sociali**

**Amministratore Unico**

Ing. Norberto Salza

Amministratore Unico

**Collegio Sindacale**

(Triennio 2010/2012 -  
assemblea del 8/10/2010)

Prof. Raffaele Fiume

Presidente

(dimesso in data 12 marzo 2012)

Dottor Ottavio Mannara

Sindaco effettivo

Dottor Pasquale Granato

Sindaco effettivo

Dottor Roberto Montagna

Sindaco supplente

D.ssa Paola Maria Cataldi

Sindaco supplente

**Collegio Sindacale**

(Triennio 2010/2012 -  
assemblea del 28/06/2012)

Dottor Pasquale Granato

Presidente

Dottor Ottavio Mannara

Sindaco effettivo

Dottor Roberto Montagna

Sindaco effettivo

Dottor Del Vecchio Daniele

Sindaco supplente

Dottor Natale Gaetano

Sindaco supplente

S.I.N.T. S.p.A.

Azionista Unico

Comune di Castellammare di Stabia

Società soggetta a direzione e coordinamento del

Comune di Castellammare di Stabia

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.

Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769

P. IVA n. 01245011216

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2011

Signori Azionisti

l'esercizio chiuso al 31/12/2011 di questa società, interamente controllata dal Comune di Castellammare di Stabia, riporta un risultato negativo di € 5.109.650, che evidenzia una maggior perdita di € 659.187 rispetto all'esercizio precedente, dovuta principalmente alla svalutazione della partecipazione Terme di Stabia di € 3.394.000.

Il patrimonio netto, alla stessa data, è pari ad € 21.971.038 compresa la presenza in bilancio di una riserva patrimoniale di € 22.803.434 riveniente dalla rivalutazione dei beni effettuata al 31.12.2008.

Il capitale sociale è pari ad € 4.277.254 pari ad n. 4.277.254 azioni di € 1,00 ciascuna, detenute interamente dal Comune di Castellammare di Stabia.

#### Andamento complessivo della gestione

Il bilancio che questa relazione accompagna sintetizza l'attività che la SINT ha realizzato nel corso del 2011. L'Amministratore Unico, già dal suo insediamento avvenuto il 29 giugno 2010, ha avviato una serie di iniziative per migliorare la situazione finanziaria della società e non essere completamente dipendente dal canone di fitto del Complesso Termale.

Di seguito sono evidenziate alcune iniziative che si sono concluse nel corso del 2011:

1. L'Hotel delle Terme è ritornato nel pieno possesso della SINT attraverso l'accordo transattivo tra la SINT e la F.lli Acampora, approvato nell'Assemblea del 15 febbraio 2011 e sottoscritto in pari data.
2. La SINT e Terme di Stabia hanno partecipato al Bando MIUR "Distretti Tecnologici e Laboratori Pubblico/Privati", insieme al neo costituito "Distretto Regionale delle Biotecnologie".  
Tale progetto, che darà la possibilità di studiare gli effetti terapeutici delle acque termali ha previsto la partecipazione della Seconda Università di Napoli, dell'Università Federico II, della Fondazione Pascale.
3. Sottoscrizione, in data 10 aprile 2011, con la società Prominvest srl del contratto di fitto di un'area di circa 1.600 mq retrostante l'Hotel delle Terme.
4. Sottoscrizione, in data 10 novembre 2011, dell'atto di sospensione totale delle rate di mutuo MPS per il 2010 e 2011 e rimodulazione del piano di ammortamento dal 31.12.2016 al 31.12.2025. La rinegoziazione del piano di ammortamento ha eliminato la criticità dovuta alla segnalazione in Centrale Rischi con la possibilità da parte di SINT e di Terme di Stabia di attivare nuovi finanziamenti. Inoltre la rimodulazione del piano di ammortamento fino al 31.12.2025 comporterà il pagamento di una rata di mutuo semestrale, di circa € 75.000, ridotta rispetto ai € 130.000 degli scorsi anni.
5. Sottoscrizione, in data 11 novembre 2011, del finanziamento BNL di € 350.000 per il reintegro del circolante aziendale. Tale finanziamento è stato erogato secondo le seguenti modalità:
  - € 175.000 sono stati resi disponibili a dicembre 2011;



- € 125.000 sono stati vincolati sul conto corrente acceso presso la Banca e saranno resi disponibili a giudizio della banca stessa al concretizzarsi dei flussi provenienti dalle attività del parcheggio in zona "Cannetiello";
- € 50.000 sono stati vincolati sul detto conto acceso presso la Banca a garanzia del pagamento delle rate di finanziamento.

Il finanziamento avrà la durata di sei anni di cui uno di preammortamento e sarà rimborsato mediante 20 rate trimestrali posticipate a partire dall'ultimo trimestre 2012. La rata di rimborso sarà costituita dalla quota costante di capitale ammontante in € 17.500 oltre agli interessi.

Nel 2012 verranno pagate le sole quote interesse relative al periodo di preammortamento e la rata dell'ultimo trimestre.

A garanzia dello stesso è stata iscritta un'ipoteca di primo grado sull'area di proprietà SINT, localizzata in zona Cannetiello (area sportiva e parcheggio- part. 697 e 375).

Inoltre sono state poste in essere ulteriori iniziative che dovranno portare i primi risultati nel corso del 2012:

1. L'accordo transattivo con l'Enel per la risoluzione della vertenza relativa al fitto di una porzione di area di proprietà SINT da parte della stessa Enel. Al fine di concludere bonariamente la vertenza in corso si sono avuti numerosi incontri con il Responsabile della Direzione Affari Legali dell'Enel con il quale sono state definite le linee di indirizzo dell'accordo suddetto. Tale accordo attualmente è alla valutazione degli organi direttivi dell'Enel.
2. Approvazione in Giunta Comunale del disciplinare d'uso di Villa Ersilia al fine di poter utilizzare la Villa, attualmente in comodato d'uso gratuito al Comune, per la realizzazione di eventi e convegni relativi alle Acque Minerali.
3. Riqualfica dell'area sportiva e dell'area parcheggio in zona Cannetiello da parte del Comune di Castellammare di Stabia ed attivazione da parte della SINT dell'area parcheggio annessa al centro.

Inoltre in data 2 agosto 2011 la Giunta del Comune di Castellammare di Stabia ha deliberato il finanziamento di € 300.000 in favore di SINT per alcuni interventi al Complesso Termale, quali il completamento delle piscine termali del reparto di Fango terapia, adeguamenti impiantistici e per la messa in sicurezza dell'Hotel delle Terme. Tale finanziamento dovrà essere rimborsato in 5 anni, a partire dal 2012. Una parte di esso è stato già erogato, sotto forma di prestito infruttifero a Terme di Stabia, e precisamente € 198.000. Anche Terme di Stabia dovrà rimborsare alla SINT tale prestito in 5 anni.

#### Attività istituzionali

Per quanto attiene al ruolo di Azionista di Terme di Stabia, la SINT sta svolgendo una funzione di governance dell'azienda di cui detiene il 98,1% del pacchetto azionario.

Le problematiche gestionali di Terme di Stabia infatti hanno richiesto un ruolo di azionista proattivo sia sotto gli aspetti gestionali, produttivi che strategici.

Al fine di poter risolvere le problematiche gestionali e finanziarie della controllata Terme di Stabia si è instaurato un fattivo rapporto di collaborazione tra il management di SINT e di Terme di Stabia e l'azionista di riferimento, Comune di Castellammare di Stabia.

In considerazione della situazione economica - finanziaria di Terme di Stabia ed in ottemperanza alle prescrizioni previste dall'art. 2447 c.c., sono state fatte le seguenti azioni:

1. in data 27 gennaio 2011 si è tenuta l'assemblea della SINT per deliberare sulla ricapitalizzazione della società partecipata.
2. in data 28 gennaio 2011 si è tenuta l'assemblea straordinaria di Terme di Stabia in cui gli azionisti hanno espresso la volontà di provvedere ai suddetti adempimenti di cui all'articolo 2447 c.c., attraverso il conferimento in natura.

#### Precisamente:

- la SINT ha dato disponibilità a conferire il diritto di godimento del complesso denominato "Balneoterapia" a Terme di Stabia. Tale valutazione risulterà dalla perizia di stima ex art. 2343 ter c.c..

Tale conferimento sarà portato, nel corso del 2012, all'approvazione del Consiglio Comunale di





Castellammare di Stabia.

Per quanto attiene al ruolo di gestore immobiliare, la SINT possiede un patrimonio di notevolissimo valore strategico sia da un punto di vista turistico-ricettivo che di benessere.

La SINT, oltre al patrimonio immobiliare del Complesso "Nuove Terme" possiede anche l'albergo delle Terme ed alcuni appezzamenti di terreni locati al Comune e a privati.

#### Andamento complessivo e settoriale della gestione

Passando all'analisi del risultato conseguito, si sottolinea che sulla perdita d'esercizio 2011 hanno inciso, in misura notevole, gli ammortamenti sul maggior valore degli immobili, di € 1.370.371, calcolati sull'incremento del valore storico dei cespiti termali ed alberghieri, iscritti nell'attivo patrimoniale nell'esercizio 2008, in virtù della rivalutazione operata, ai soli fini civilistici, ai sensi della legge n. 2/2009, oltre alla svalutazione della partecipazione azionaria di Terme di Stabia per € 3.394.000.

#### Investimenti

Nel corso del 2011 è stato erogato a Terme di Stabia un finanziamento per investimenti di € 198.000 per i lavori alle piscine del reparto di Fangoterapia del Complesso Termale.

#### Ricavi

I ricavi dell'esercizio per complessivi € 292.228 riguardano principalmente fitti attivi per € 289.332 e altri ricavi per € 2.896.

I fitti attivi riguardano:

- fitti del Complesso Termale per € 258.000;
- fitti per terreno retrostante Hotel delle Terme per € 11.250;
- fitti per terreni in zona Cannetiello per € 20.082.

Tali ricavi presentano un incremento di € 269.250, dovuta essenzialmente al canone del Complesso Termale, che nel 2010 la SINT ha rinunciato per coprire le perdite della sua partecipata.

Gli altri ricavi di € 2.896 sono relativi a rimborsi di spese per incontri istituzionali rimborsati dal Polo High Tech Napoli Est di cui l'Amministratore Unico di SINT è presidente.

#### Costi

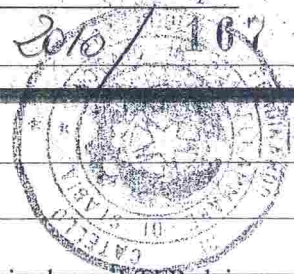
Dal lato di costi, risulta palese la rigidità delle possibili leve gestionali, nonostante ciò l'Amministratore Unico della SINT ha cercato nel corso del 2011 di ridurre i costi per servizi, principalmente quelli relativi alle consulenze e gli oneri diversi di gestione. Infatti i costi per servizi si sono ridotti di € 44.250 rispetto al 2010 e gli oneri diversi di gestione di € 35.031.

La voce che incide pesantemente sui risultati finali della SINT, oltre agli ammortamenti sugli immobili, è la perdita di esercizio di Terme di Stabia spa che, in maniera praticamente automatica, viene a trasferirsi nel bilancio del suo Azionista.

In dettaglio i costi della produzione di € 2.087.161 sono dovuti:

- a materiale di consumo per € 2.723;
- a servizi di € 113.566;
- costi del personale per € 187.468;
- ammortamenti per € 1.535.733;
- accantonamenti per rischi per € 85.265;
- oneri diversi di gestione per € 155.954;
- costi godimento beni di terzi per € 6.452.





### Proventi ed oneri finanziari

I proventi finanziari di € 640 rappresentano sostanzialmente gli interessi sulla polizza Unipol per il TFR dei dipendenti.

Gli oneri finanziari di € 3.797 rappresentano:

- per € 1.527 interessi passivi verso fornitori;
- per € 604 interessi passivi di conto corrente;
- per € 393 interessi passivi verso erario;
- per € 1.273 interessi di preammortamento finanziamento BNL.

Gli oneri finanziari si sono ridotti rispetto all'anno precedente di € 68.778 in quanto per il 2011 non sono stati contabilizzati gli interessi passivi sulle rate di mutuo MPS poiché la società, in data 10 novembre 2011, ha sottoscritto con MPS (atto del notaio Nicola Capuano) la sospensione delle rate di mutuo 2010 e 2011 e la rimodulazione del piano di ammortamento dal 31.12.2016 al 31.12.2025.

### Rettifiche di valore di attività finanziarie

L'importo di € 3.394.000 riguarda l'incidenza della quota di partecipazione posseduta dalla SINT nella Terme di Stabia SpA, pari al 98,1% del patrimonio netto della sua partecipata (-3.459.735). Ciò ha determinato l'azzeramento della partecipazione azionaria della SINT e lo stanziamento a "Fondo svalutazione partecipazione" di € 3.394.000 per allineare la stessa al Patrimonio netto della controllata Terme di Stabia SpA.

### Personale

L'organico della società è rimasto invariato a quattro unità, di cui un quadro, un impiegato amministrativo e due operai.

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

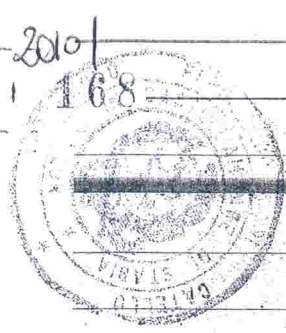
In data 2 dicembre 2011 è stato incaricato il Prof. Luca Sensini di redigere una relazione di stima ai sensi dell'art. 2343 ter c.c. che determini, insieme alla legittimità dell'operazione, il valore del conferimento a Terme di Stabia del diritto di godimento del Complesso Balneoterapico, così come deliberato dall'assemblea di Terme del 28 dicembre 2011.

Nell'assemblea dei soci di SINT del 20 febbraio 2012 l'Azionista Unico si è impegnato a portare in Consiglio Comunale la ricapitalizzazione di Terme di Stabia, non appena pronti gli elaborati di valutazione.

### Proposte all'Assemblea degli Azionisti

Signori Azionisti,  
esaurita l'esposizione dei dati numerici e delle relazioni che li accompagnano, si sottopone alla Vostra approvazione il Bilancio chiuso al 31.12.2011, che espone una perdita di € 5.109.650.  
Si propone di ripianare tale perdita di € 5.109.650 utilizzando la riserva di rivalutazione (legge n. 2/2009) presente in bilancio.

Soc. Immobiliare Nuove Terme  
di Terme di Stabia S.p.A.  
L'Azionista Unico  
(Ing. Nicola Salza)

**S.I.N.T. S.p.A.**

Azionista Unico

Comune di Castellammare di Stabia

Società soggetta a direzione e coordinamento del

Comune di Castellammare di Stabia

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.

Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769

P. IVA n. 01245011216

## Bilancio al 31/12/2011

## Stato patrimoniale attivo

31/12/2011

31/12/2010

## A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

## B) Immobilizzazioni

## I. Immateriali

1) Costi di impianto e di ampliamento

133

947

7) Altre

20.742

93.642

20.875

94.589

## II. Materiali

1) Terreni e fabbricati

27.479.907

28.911.426

2) Impianti e macchinario

519.362

283.163

3) Attrezzature industriali e commerciali

44.200

49.400

4) Altri beni

3.254

3.648

5) Immobilizzazioni in corso e acconti

317.594

28.046.723

29.565.231

## III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:

a) imprese controllate

0

0

0

0

## Totale immobilizzazioni

28.067.598

29.659.820

## C) Attivo circolante

## II. Crediti

1) Verso clienti

- entro 12 mesi

0

19.991

- oltre 12 mesi

0

19.991

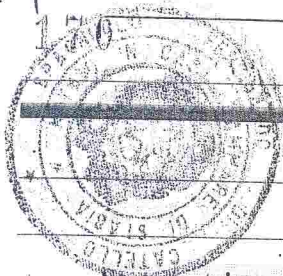
2) Verso imprese controllate

- entro 12 mesi

258.000



220.000
220.000



## Stato patrimoniale passivo

31/12/2011 31/12/2010

## A) Patrimonio netto

## I. Capitale

4.277.254 4.277.254

## VII. Altre riserve

Riserva straordinaria o facoltativa

Versamenti in conto capitale

200.000

Riserva rivalutazione (legge n. 2/2009)

22.803.434

27.053.897

27.080.688 31.531.151

## VIII. Utili (perdite) portati a nuovo

## IX. Perdita d'esercizio

(5.109.650) (4.450.463)

## Totale patrimonio netto

21.971.038 27.080.688

## B) Fondi per rischi e oneri

## 2) Fondi per imposte, anche differite

284.897 215.841

## 3) Altri

3.475.227 285.019

## Totale fondi per rischi e oneri

3.760.124 500.860

## C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato

46.242 35.781

## D) Debiti

## 4) Debiti verso banche

- entro 12 mesi

2.083

76.571

- oltre 12 mesi

1.849.688

1.499.688

1.851.771 1.576.259

## 7) Debiti verso fornitori

- entro 12 mesi

320.262

433.032

- oltre 12 mesi

320.262 433.032

## 9) Debiti verso imprese controllante

- entro 12 mesi

- oltre 12 mesi

299.998

299.998

## 12) Debiti tributari

- entro 12 mesi

8.666

10.916

- oltre 12 mesi

8.666 10.916

## 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

- entro 12 mesi

12.945

14.970

- oltre 12 mesi

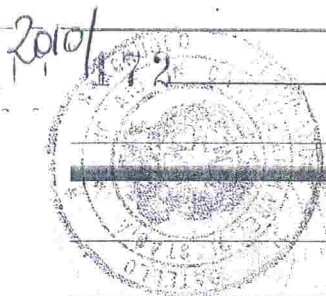
12.945 14.970

## 14) Altri debiti



2010 / A684-1061  
FBI NEW YORK  
297-530  
41  
297-530  
83  
2-332-707

Buffell 4111U (b)



Conto economico	31/12/2011	31/12/2010
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	289.332	20.082
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	2.896	6.767
	2.896	
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>292.228</b>	<b>26.849</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.723	2.137
7) Per servizi	113.566	157.816
8) Per godimento di beni di terzi	6.452	6.347
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	137.264	94.085
b) Oneri sociali	39.895	22.710
c) Trattamento di fine rapporto	10.309	6.434
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	187.468	123.229
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.884	16.053
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.519.849	1.503.781
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		64.825
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante		1.216.084
	1.535.733	2.800.743
12) Accantonamenti per rischi	85.265	285.019
14) Oneri diversi di gestione	155.954	190.985
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.087.161</b>	<b>3.566.276</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(1.794.933)</b>	<b>(3.539.427)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	640	472
	640	472
	640	472
10		



2010/173

## 17) Interessi e altri oneri finanziari:

- altri 3.797

3.797

72.575

72.575

## Totale proventi e oneri finanziari

(3.157)

(72.103)

## D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

## 19) Svalutazioni:

a) di partecipazioni

3.394.000

839.120

## Totale rettifiche di valore di attività finanziarie

(3.394.000)

(839.120)

## E) Proventi e oneri straordinari

## 20) Proventi:

- Plusvalenze da alienazione

3.700

- varie

136.570

202

- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro

140.270

202

## 21) Oneri:

- varie

57.830

15

57.830

15

## Totale delle partite straordinarie

82.440

187

## Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)

(5.109.650)

(4.450.463)

## 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

a) Imposte correnti


-

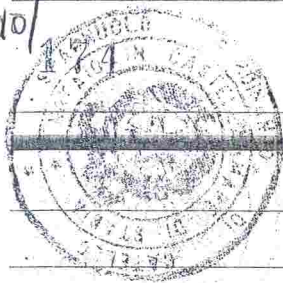
-

## 23) Utile (Perdita) dell'esercizio

(5.109.650)

(4.450.463)

  
 Amministratore Unico  
 NORBERTO SALZA



**S.I.N.T. S.p.A.**

**Azionista Unico**

**Comune di Castellammare di Stabia**

**Società soggetta a direzione e coordinamento del  
Comune di Castellammare di Stabia**

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.

Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769.

P.IVA n. 01245011216

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31.12.11**

### **ASPETTI DI CARATTERE GENERALE**

Signor Sindaco del Comune di Castellammare di Stabia,

il bilancio d'esercizio che sottoponiamo alla Sua approvazione è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile in vigore al 31.12.2011, in seguito alla riforma del diritto societario (D.lgs. n. 6/2003) ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

La Nota Integrativa, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene tutte le informazioni ritenute necessarie a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.

Tutti i valori esposti sono in unità di Euro.

La società non è obbligata alla redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del d.lgs n. 127 del 9 aprile 1991.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO**

Le voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono state esposte secondo i criteri fissati dalle vigenti disposizioni di legge, integrati dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri ed aggiornati dai documenti OIC emanati.

La valutazione delle voci è stata effettuata, come meglio descritto nella relazione sulla gestione, nella prospettiva di continuazione della società.

Nonostante lo stato di perdita strutturale delle società si ritiene sussista, comunque, la continuità aziendale poiché tale circostanza è legata all'affetto strutturale del gruppo, che corrisponde ad un esplicito indirizzo dell'Azionista Unico, Comune di Castellammare di Stabia, indirizzo costante da decenni.

Tale intenzione è stata confermata dalla delibera del Consiglio Comunale n. 109 del 6 dicembre 2010 in cui è stato deliberato che la SINT rientra nei fini istituzionali dell'Ente. Infatti in premessa viene evidenziato che la SINT rappresenta il custode del patrimonio immobiliare di un investimento finalizzato a produrre interessi generali che vanno salvaguardati proprio in funzione delle loro finalità istituzionali.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2011 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).



La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del Codice Civile.

Con riferimento di cui all'art. 2497 sexies si rinvia al bilancio del Comune di Castellammare di Stabia, accessibile nelle forme di legge.

### Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico d'acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato operato in conformità al presente piano prestabilito:

VOCI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	PERIODO
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni quote costanti
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni quote costanti

### Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, delle spese di migliorie, ammodernamenti, trasformazioni, nonché degli incrementi conseguenti all'applicazione, sia delle leggi di rivalutazione monetaria n. 576/75, n. 72/83, sia di quella n. 413/91 sulla rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese che della rivalutazione n. 2/2009; i saldi attivi risultanti da tali rivalutazioni sono stati accreditati alle riserve di rivalutazione.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è stato operato applicando le aliquote di legge di seguito riportate:

VOCI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Aliquote %
Fabbricati Terme	4
Fabbricati Albergo	3
Impianti e macchinari Terme	10
Impianti e macchinari Albergo	12
Costruzioni leggere	10
Mobili e arredi	12
Macchine da ufficio	20

### Immobilizzazioni finanziarie

#### Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate iscritte fra le immobilizzazioni sono state valutate con il metodo del patrimonio netto.

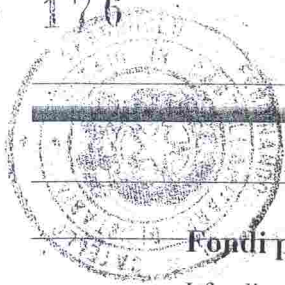
#### Crediti

Sono iscritti al valore di presumibile realizzo, al netto degli adeguamenti per le perdite per inesigibilità che, alla data di redazione del bilancio, erano prevedibili e che erano intrinseche ai saldi dei crediti esposti in bilancio, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, n. 8 del c.c..

#### Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.



### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura di esercizio non erano determinabili nell'ammontare. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

### **Fondo Tfr**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi derivanti da prestazione di servizi sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza economica. I ricavi di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla maturazione economica temporale degli stessi.

### **Costi**

Sono esposti in bilancio secondo i principi di prudenza e competenza economica.

### **Imposte sui redditi**

Le imposte dell'esercizio sono state determinate sulla base della normativa vigente.



## ANALISI E COMMENTO DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE



Di seguito si riportano le informazioni relative alla composizione delle voci dell'attivo e del passivo, così come previsto dal codice civile.

### IMMOBILIZZAZIONI

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Il valore delle Immobilizzazioni Immateriali è costituito dalle spese societarie, dalle spese di riordino catastale e di progetto antincendio del complesso termale, dalle spese per il sito web, per un totale al netto degli ammortamenti di Euro 20.875.

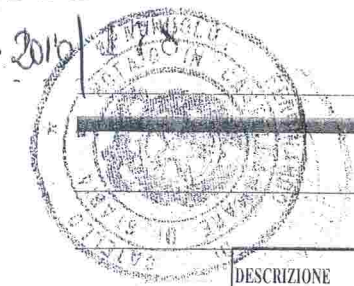
DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2010	Incrementi/Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore al 31/12/2011
Spese Societarie	703		703	-
Sito web	244		111	133
Progetto antincendio Terme	17.012		5.670	11.342
Spese riordino catastale	18.800		9.400	9.400
Costi di privatizzazione				-
Linee Guida	57.830	57.830		-
<b>Totale</b>	<b>94.589</b>	<b>57.830</b>	<b>15.884</b>	<b>20.875</b>

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisizione incrementato delle rivalutazioni effettuate, evidenziate in tabella, ed esposte al netto del fondo di ammortamento stanziato, conformemente a quanto previsto dalla normativa.

Immobilizzazioni	Legge 576/75	Legge 72/83	Legge 413/91	Legge 2/09	TOTALE
Fabbricati Complesso Termale	443.390	1.187.507	919.035	27.815.884	30.365.817
Fabbricati Hotel Terme	112.247	341.860	299.008	3.133.653	3.886.767
Impianti Complesso Termale	198.711	544.978			713.689
Impianti Hotel Terme	41.927	109.363			151.289
Attrezzature Complesso Termale	66.246	162.302			228.548
Attrezzature Hotel Terme	43.375	112.547			155.921
Mobili d'ufficio	278	752			1.030
<b>TOTALE</b>	<b>906.173</b>	<b>2.429.309</b>	<b>1.218.043</b>	<b>30.949.537</b>	<b>35.503.062</b>

Nel seguente prospetto, per ciascuna voce delle immobilizzazioni, vengono illustrati i movimenti precedenti al periodo di esame, i movimenti di periodo e i movimenti in sede di valutazione alla fine del periodo di esame.



DESCRIZIONE	Costo d'acquisto	Rivalutazioni	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2010	Incrementi / decrementi	Ammortamenti di periodo	Fondo Ammortamento	Valore netto al 31/12/2011
Terreni	315.349			315.349				315.349
Hotel delle Terme	1.456.473	3.133.653	1.485.585	3.081.541		137.103	1.625.688	2.944.438
Complesso Termale	4.544.614	27.815.884	6.845.962	25.514.536		1.294.416	8.140.378	24.220.120
Terreni e Fabbricati	6.296.436	30.949.537	8.334.547	28.911.426		1.431.519	9.766.066	27.479.907
Hotel delle Terme	744.278		642.199	102.079		23.780	665.979	78.299
Complesso Termale	3.467.256		3.286.172	181.084	317.594	57.615	3.343.787	441.063
Impianti e macchinari	4.211.534		3.928.371	283.163	317.594	81.395	4.009.766	519.362
Mobili e arredi	41.889		41.889				41.889	
Macchine d'ufficio	13.594		9.946	3.648	2.848	1.520	7.492	3.254
Attrezzature diverse	732.284		683.884	49.400	4.773	5.200	683.311	44.200
Attrezzature industriali e commerciali	767.767		734.719	53.048	7.621	6.720	732.692	47.484
Immobilizz. Materiali in corso	317.594			317.594	317.594			
Immobilizz. Materiali	11.613.331		12.997.637	29.565.231	7.621	1.519.634	14.508.524	28.046.723

Gli incrementi delle immobilizzazioni relative agli impianti del Complesso Termale di € 317.594 riguardano principalmente i lavori di adeguamento e sistemazione degli impianti elettrici del Complesso Termale e del reparto di Fangoterapia, ultimati nel corso del 2011 ed iscritti nel 2010 tra i lavori in corso.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali pari ad € 1.519.634 sono dovuti per € 1.370.371 principalmente ai maggiori ammortamenti civilistici, non deducibili ai fini fiscali, determinati dalla rivalutazione dei beni immobili operata ai sensi della legge n. 2/2009.

## IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

### Elenco società controllate e collegate

La partecipazione, iscritta in bilancio per un valore pari a zero riguarda la controllata Terme di Stabia

S.p.a. con Sede Legale viale delle Terme n. 3/5 - Castellammare di Stabia (NA).

DESCRIZIONE	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/Perdita ultimo esercizio	Quota % dir.	Quota % indir.	Valore iscritto a bilancio
Partecipazioni in imprese controllate	1.039.397			98,1		0



**Evoluzione voce Partecipazione in società controllate**

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2011
Partecipazioni in imprese controllate	-	-	-	-

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla partecipazione nella controllata Terme di Stabia S.p.a., il cui valore al 31.12.2011 è pari ad euro zero.

Tale svalutazione è stata effettuata al fine di allineare il valore della partecipazione, iscritto in bilancio al valore al 31/12/2011, al Patrimonio Netto di Terme di Stabia S.p.A.

**ATTIVO CIRCOLANTE**

**CREDITI**

Il saldo al 31/12/2011 è pari ad € 515.135 e riguarda crediti con scadenza entro i 12 mesi per € 325.723 e crediti con scadenza oltre 12 mesi per € 189.412. La voce ha subito un incremento rispetto al 31.12.2010, come specificato in tabella:

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Crediti verso clienti	19.991		19.991	0
Crediti verso controllate	220.000	456.000	230.000	446.000
Crediti verso controllanti	0			0
Ritenute subite su int. Attivi	911			911
Erario c/anticipo TFR		257		257
Erario c/IVA	32.831	20.313	32.831	20.313
Erario c/IRAP	1.612		1.612	0
Crediti vari	32.517	10.906		46.242
Crediti per Canoni di noleggio anticipati	1.154			1.154
Depositi cauzionali	258			258
<b>Totali</b>	<b>309.274</b>	<b>487.476</b>	<b>264.443</b>	<b>515.135</b>

Le voci più rilevanti sono costituite dai Crediti verso la controllata e dai crediti vari che riguardano principalmente la polizza assicurativa per il TFR dei dipendenti.

**Crediti verso Clienti**

La voce ammonta ad euro 0.

**Crediti verso Controllate**

I crediti verso controllate pari ad euro 446.000 sono costituiti da prestiti infruttiferi per € 188.000 concessi alla controllata nell'agosto del 2011 e dal canone di fitto del Complesso Termale per € 258.000 relativo all'anno 2011.

Canoni fatturati	0	0
Fatture da emettere	0	258.000
Finanziamento infruttifero Terme	220.000	188.000
<b>Totale</b>	<b>220.000</b>	<b>446.000</b>

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Il saldo di € 182.181 rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31.12.2011.

Descrizione	01/01/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Banco di Napoli c/c	0	459.122	459.122	0
MPS c/c	536	46.719	40.584	6.671
BNL e/e	0	175.000	175.000	0
BNL c/c vincolato	0	175.000		175.000
Denaro e altri valori in cassa	169	11.165	10824	510
Arrotondamento	-		-	-
<b>Totale</b>	<b>705</b>	<b>867.006</b>	<b>685.530</b>	<b>182.181</b>

Il conto corrente BNL vincolato di € 175.000 sarà disponibile al concretizzarsi dei flussi finanziari provenienti dall'attivazione dell'area di sosta a supporto dell'area sportiva in zona Cannetiello, prevista per il primo semestre 2013.

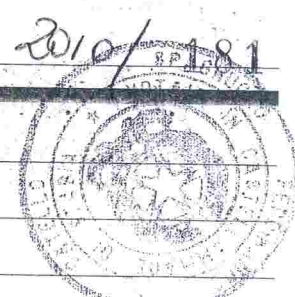
## PATRIMONIO NETTO

Art. 2427 co. 1 n. 7 bis - Il patrimonio netto della società ha avuto la seguente movimentazione:

2009

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2009
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale				-
Riserva straordinaria				-
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	1.002.465	330.000		1.332.465
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	30.949.537		2.562.395	28.386.942
Utili (perdite) port. a nuovo	(150.424)		(150.424)	-
Utile (perdita) d'esercizio	(2.412.171)	(2.665.510)	(2.412.171)	(2.665.510)
<b>Totale</b>	<b>33.666.661</b>	<b>(2.335.510)</b>		<b>31.331.151</b>





# 2010

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2010
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale				
Riserva straordinaria				
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	1.332.465	200.000	1.332.465	200.000
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	28.386.942		1.333.045	27.053.897
Utili (perdite) port. a nuovo				
Utile (perdita) d'esercizio	(2.665.510)	(4.450.463)	(2.665.510)	(4.450.463)
<b>Totale</b>	<b>31.331.151</b>	<b>(4.250.463)</b>	<b>-</b>	<b>27.080.688</b>

# 2011

DESCRIZIONE	Valori al 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Valori al 31/12/2011
Capitale sociale	4.277.254			4.277.254
Riserva legale				
Riserva straordinaria				
Versamento soci c/ futuro aum. di cap. soc.	200.000		200.000	
Riserva rivalutazione legge n. 2/2009	27.053.897		4.250.463	22.803.434
Utili (perdite) port. a nuovo				
Utile (perdita) di periodo	(4.450.463)	(5.109.650)	(4.450.463)	(5.109.650)
<b>Totale</b>	<b>27.080.688</b>	<b>(5.109.650)</b>	<b>-</b>	<b>21.971.038</b>

Gli incrementi e i decrementi di periodo sono legati all'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite prodotte nel 2010 e alle perdite rilevate al periodo in esame.

## FONDI PER RISCHI E ONERI

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2011
Fondo per imposte relative a possibili avvisi di accertamento in rettifica	215.841	69.056		284.897
Altri	285.019	3.410.208	- 220.000	3.475.227
<b>Totale</b>	<b>500.860</b>	<b>3.479.264</b>	<b>-</b>	<b>3.760.124</b>

Il saldo al 31.12.2011 di € 3.760.124 risulta costituito dal fondo per imposte per € 284.897 relative ad oneri fiscali, accantonato nell'esercizio 2007 ed incrementato di € 69.056 nel 2011 al fine di adeguarlo al valore del debito stimato e da altri fondi per € 3.475.227. Gli altri fondi di € 3.475.227 sono costituiti da € 3.394.000 dal fondo svalutazione partecipazione e da € 81.227 da fondo rischi relativamente ad incarichi professionali.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

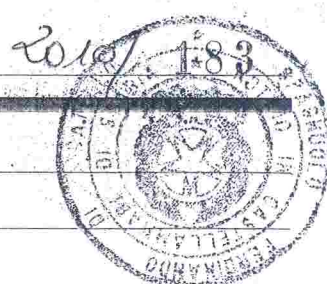
La variazione è così costituita:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2011
Fondo TFR	35.781	10.461	-	46.242
<b>Totale</b>	<b>35.781</b>	<b>10.461</b>	<b>-</b>	<b>46.242</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2011 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo TFR è stato incrementato di euro 10.461 in relazione alle quote maturate nel periodo in esame. L'azienda, per garantire la liquidità al momento di erogazione del TFR, dal 1995 ha stipulato una polizza assicurativa a favore dei dipendenti, versando ogni anno le quote TFR maturate (iscritte tra i crediti verso altri) su cui maturano interessi che vengono iscritti nel bilancio nella voce "proventi finanziari". La società per il 2010 e il 2011 non ha ancora versato tali quote.





## DEBITI

La voce è valutata al valore nominale ed è costituita da debiti così ripartiti:

Descrizione	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011
Mutui ipotecari bancari	1.499.688	1.499.688
entro 12 mesi	183.899	
oltre 12 mesi	1.315.789	1.499.688
Debiti verso Banche	76.571	352.083
Debiti verso fornitori	174.852	178.507
Fatture da ricevere	258.180	141.755
Debiti verso imprese controllate		299.998
Personale c/retribuzioni	6.783	6.882
Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente e collaboratori	4.052	4.149
Erario c/ritenute su redditi di lavoro autonomo	4.654	3.910
INPS	10.748	12.349
INPS collaboratori	4.222	596
INAIL	0	0
Altri debiti tributari	2.210	607
Debiti per indennità fine locazione	147.990	110.000
Debiti v/Equitalia ICI 2002	37.800	37.800
Debito ICI	103.563	207.126
Altri debiti	1.394	41.033
<b>Totale debiti</b>	<b>2.332.707</b>	<b>2.896.483</b>

La voce più rilevante è rappresentata dal debito verso la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per mutuo ipotecario. La società, con atto del Notaio Nicola Capuano del 10 novembre 2011, ha ottenuto la sospensione totale del pagamento delle rate di mutuo relative al 2010 e 2011 e la rimodulazione del piano di ammortamento dal 31.12.2016 al 31.12.2025.

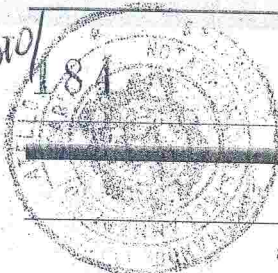
I debiti per indennità di fine locazione di € 110.000 rappresentano la quota da versare all'ex gestore dell'Hotel come indennità di perdita di avviamento, come meglio specificato nel bilancio chiuso al 31.12.2010.

Il debito ICI di € 207.126 rappresenta il debito relativo all'ICI 2010 e 2011.

### Debiti assistiti da garanzie reali

I debiti assistiti da garanzie reali sono rappresentati:

- dal contratto di mutuo ipotecario di cui sopra, stipulato in data 13 dicembre 2006 con la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., per una sorta capitale di euro 2.000.000, ad un tasso fisso del 4,99%, come riportato nella nota integrativa ai bilanci degli esercizi precedenti. Tale impegno è assistito da ipoteca di € 4.000.000 accesa sugli immobili termali per complessivi mq. 42.400 circa di superficie coperta, insistenti su un lotto di terreno di circa mq. 130.000 di proprietà sociale, oltre che da lettera di patronage del Comune di Castellammare di Stabia, rilasciata dallo stesso Ente nella sua qualità di socio unico, in ottemperanza alla delibera autorizzativa del Consiglio Comunale n. 128 del 13 settembre 2006.
- dal finanziamento, stipulato con atto del Notaio Nicola Capuano in data 11 novembre 2011, con la BNL per una sorta capitale di € 350.000. Tale impegno è assistito da ipoteca di € 700.000



accesa su due terreni siti in Castellammare di Stabia rispettivamente di mq. 8.530 e mq. 785 riportati nel foglio 13 particella 697 e 375.

### RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi ammontano a complessivi € 91.027 e sono costituiti da € 87.500 per risconti passivi ed € 3.527 per ratei passivi.

I risconti passivi riguardano:

- € 78.750 anticipazione da parte della PROMINVEST srl dei canoni di fitto dal 2012 al 2016 della zona parcheggio retrostante l'Hotel delle Terme;
- € 8.750 anticipazione da parte degli Alberghi ABA del 1° semestre del canone di locazione 2012 dell'area parcheggio in zona Cannetiello.

I ratei passivi si riferiscono ai ratei di quattordicesima dei dipendenti.

DESCRIZIONE	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Ratei passivi	2.263	3.527	2.263	3.527
Risconti passivi	17.500	87.500	17.500	87.500
<b>Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>19.763</b>	<b>91.027</b>	<b>19.763</b>	<b>91.027</b>

### CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono costituiti da garanzie prestate da terzi, rappresentate dalla lettera di patronage del Comune di Castellammare sul contratto di mutuo stipulato in data 13 dicembre 2006 con la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per € 1.795.271.

Tali conti d'ordine risultano iscritti in calce allo Stato Patrimoniale al valore di impegno.

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Fidejussione Banca di Credito Popolare	38.734	-	38.734	0
Fidejussione Deloitte Financial Advisory Service SpA	22.500	-	22.500	0
Altre garanzie	1.795.271	-	-	1.795.271
<b>TOTALE</b>	<b>1.856.505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.795.271</b>





## ANALISI E COMMENTO DELLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

La struttura dettagliata del conto economico scalare permette una visione esauriente e sufficientemente analitica delle varie componenti reddituali che hanno portato al risultato di periodo. I seguenti commenti si limitano pertanto alle voci più significative.

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2010	31/12/2011
Canoni di locazione attivi	20.082	289.332
<b>TOTALE</b>	<b>20.082</b>	<b>289.332</b>

### Ripartizioni per attività:

Canoni di locazione attivi € 289.332

I canoni di locazione attivi risultano, per il periodo in esame, così ripartiti:

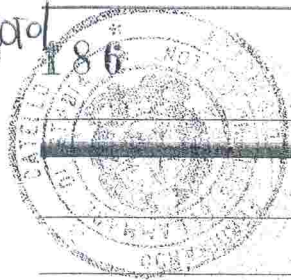
DESCRIZIONE	31/12/2010	31/12/2011
Fitti Complesso Termale	0	258.000
Fitti Prominvest srl	0	11.250
Fitti d.ssa Abagnale: zona Cannetiello	17.500	17.500
Fitti Comune di C/mare: zona Cannetiello	2.582	2.582
<b>TOTALE</b>	<b>20.082</b>	<b>289.332</b>

### Altri ricavi e proventi

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2010	31/12/2011
Altri ricavi	6.767	2.896
<b>TOTALE</b>	<b>6.767</b>	<b>2.896</b>

Gli altri ricavi di € 2.896 rappresentano ricavi nei confronti del Polo HighTech, di cui l'Amministratore della Sint è presidente e rappresenta un'operazione di cui all'art. 2427 c.o. 22 bis (operazioni realizzate con parti correlate).



### Costi della produzione

La composizione è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2010	31/12/2011
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.137	2.723
Per servizi	157.816	113.566
Per godimento beni di terzi	6.347	6.452
Per il personale	123.229	187.468
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	16.053	15.884
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.503.781	1.519.849
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	64.825	
Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante	1.216.084	
Accantonamenti per rischi	285.019	85.265
Oneri diversi di gestione	190.985	155.954
<b>TOTALE</b>	<b>3.566.276</b>	<b>2.087.161</b>

Le principali voci dei costi di produzione sono rappresentati dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per € 1.519.849.

La composizione dei costi per servizi è la seguente:

DESCRIZIONE	31/12/2010	31/12/2011
Spese telefoniche	3.200	4.643
Manutenzioni	2.940	12.163
Spese per servizi bancari	1.260	12.987
Spese postali	184	59
Contributi cassa previdenza	11.463	6.491
Consulenze professionali, spese legali e revisione contabile	83.553	21.161
Compenso Amministratori	29.413	26.784
Compenso Sindaci	19.323	24.062
Altre	6.480	5.216
<b>TOTALE</b>	<b>157.816</b>	<b>113.566</b>

### Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione ammontano ad euro 155.954 e sono costituiti principalmente dall'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2011, pari ad euro 103.563.

### Proventi e oneri finanziari

Altri proventi finanziari	31/12/2010	31/12/2011
Interessi attivi polizza UNIPOL	443	638
Interessi attivi c/c	29	2
<b>Totale</b>	<b>472</b>	<b>640</b>



## Art. 2427 co. 1 n. 12 Suddivisione oneri finanziari

La composizione degli oneri finanziari è la seguente:

Interessi ed altri oneri finanziari	31/12/2010	31/12/2011
Interessi passivi mutuo	72.568	1.273
Interessi passivi v/erario	0	393
Interessi passivi v/fornitori	0	1.527
Interessi passivi c/c	7	604
<b>Totale</b>	<b>72.575</b>	<b>3.797</b>

## Rettifiche di valore di attività finanziarie

Svalutazioni	31/12/2010	31/12/2011
Svalutazioni di partecipazioni	839.120	3.394.000
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>839.120</b>	<b>3.394.000</b>

Le rettifiche di valore di attività finanziarie ammontano nell'esercizio 2011 ad euro 3.394.000 e sono costituite dalle svalutazioni della partecipazione detenuta nella controllata Terme di Stabia S.p.A., come specificato nella sezione partecipazione.

## Proventi straordinari

Proventi Straordinari	31/12/2010	31/12/2011
Plusvalenze da alienazione		3.700
Sopravvenienze attive	202	136.570
<b>Totale</b>	<b>202</b>	<b>140.270</b>

Le sopravvenienze attive sono costituite:

- da € 24.000 relative all'accordo transattivo tra Sint e F.lli Acampora, sottoscritto il 15 febbraio 2011, in cui la stessa F.lli Acampora ha riconosciuto un indennizzo per alcuni danni alla struttura alberghiera;
- da € 72.569 relative alla sospensione totale delle rate 2010 del mutuo MPS, come meglio specificato nella sezione debiti;
- per € 40.001 dalla rinuncia da parte di alcuni fornitori del loro credito.

## Oneri straordinari

Oneri Straordinari	31/12/2010	31/12/2011
Sopravvenienze passive	15	57.830
Minusvalenze patrimoniali	-	-
<b>Totale</b>	<b>15</b>	<b>57.830</b>

Le sopravvenienze passive di € 57.830 sono relative al costo del "Report sugli immobili e sulle proposte di riqualifica degli asset del Complesso Termale" che nel 2010 erano stato inserito tra le immobilizzazioni immateriali.

## ALTRE INFORMAZIONI

L'organico medio dell'azienda, ripartito per categoria, risulta il seguente:

2010  
188

Qualifica	31/12/2010	Entrate	Uscite	31/12/2011
Dirigenti	-	-	-	-
Quadro	1	-	-	1
Impiegati	1	1	-	1
Operai	2	1	-	2
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>2</b>		<b>4</b>

La forza lavoro al 31/12/2011 è di 4 unità. Rispetto alla situazione dell'esercizio precedente non ci sono state variazioni.

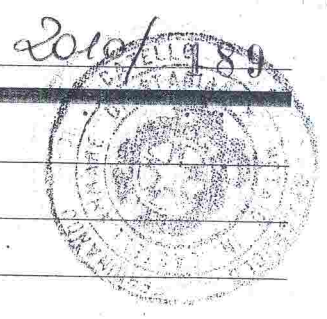
### Imposte dell'esercizio

Non sono state accantonate imposte dirette IRES e IRAP in quanto non dovute, come si rileva dai seguenti prospetti di determinazione delle imposte:

<b>IRES</b>	
Risultato di esercizio	- 5.109.650,00
<b>Variazioni in aumento</b>	
ICI	103.563,00
Quota interessi passivi indeducibili	3.157,00
Ammortamento immobili quota non deducibile	1.370.371,00
Svalutazione partecipazione	3.394.000,00
Altre	85.265,00
Sopravvenienze passive	57.830,00
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>5.014.186,00</b>
<b>Variazioni in diminuzione</b>	<b>0,00</b>
<b>Perdita fiscale</b>	<b>- 95.464,00</b>
<b>Imponibile IRES (negativo)</b>	<b>0,00</b>
<b>IRES</b>	<b>0,00</b>

<b>IRAP</b>	
<b>A) Valore della produzione</b>	
Ricavi delle vendite	289.332,00
Altri ricavi	2.896,00
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>292.228,00</b>
<b>B) Costi della produzione</b>	
Per materie prime, consumo e merci	2.723,00
Servizi	113.566,00
Godimento beni di terzi	6.452,00
Ammortamento immobilizz. materiali deducibili	149.478,00
Ammortamento immobilizz. immateriali	15.884,00
Oneri diversi di gestione (al netto dell'Ici)	52.391,00
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>340.494,00</b>
<b>Totale valore della produzione netta A - B</b>	<b>48.266,00</b>
Deduzioni lavoro dipendente	7.400,00
<b>Imponibile IRAP (negativo)</b>	<b>0,00</b>
<b>IRAP</b>	<b>0,00</b>





Art. 2427 co. 1 n.16 – Compenso dell'Amministratore unico, del Collegio Sindacale.

DESCRIZIONE	Valore
Compensi spettanti ad amministratori	26.784
Compensi spettanti a sindaci	24.062

Art. 2427 co. 1 n. 18 - la società non detiene azioni di godimento, obbligazioni convertibili né titoli simili.

Art. 2427 co. 1 n. 19 - la società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Art. 2427 co. 1 n. 19 bis - non esistono poste in bilancio di cui alla presente disposizione.

Art. 2427 co. 1 n. 20 - non ci sono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Art. 2427 co. 1 n.21 - non ci sono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

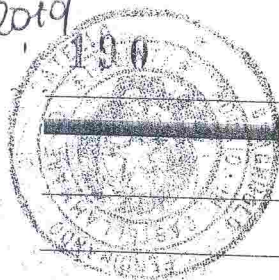
Art. 2427 co. 1 n.22 - non esistono poste in bilancio di cui alla presente disposizione.

Art. 2427 co. 1 n.22 bis - esistono poste in bilancio di cui alla presente disposizione, precisamente relativa ad altri ricavi.

La presente situazione al 31/12/2011, è composta da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico di periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico

Soc. Immobiliare Nuove Terme  
di Capone e Sironia S.p.A.  
Amministratore Unico  
(Ing. Roberto Salza)



**S.I.N.T. S.p.A.**

Azionista Unico

Comune di Castellammare di Stabia

Società soggetta a direzione e coordinamento del

Comune di Castellammare di Stabia

Sede Legale VIALE DELLE TERME N. 3/5 - CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 00607330636

Capitale sociale Euro 4.277.254,00 i.v.

Iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 198769

P. IVA n. 01245011216

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2011**

redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2409-ter, primo comma, lett. c), del codice civile  
e dell'art. 2429, secondo comma, del codice civile.

**IMPOSSIBILITA' DI ESPRIMERE UN GIUDIZIO**



2010/191  
Al sig. Sindaco del Comune di Castellammare di Stabia Azionista Unico della "Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A."

Il progetto di bilancio d'esercizio che sottoponiamo alla Vostra approvazione è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile in vigore al 31.12.2011, in seguito alla riforma del diritto societario (D.lgs. n. 6/2003) ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla presente nota integrativa e dalla relazione sulla gestione. La Nota Integrativa, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile.

La società non è obbligata alla redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del d.lgs n. 127 del 9 aprile 1991. Tale bilancio è stato predisposto, non avendo ufficialmente ricevuto il bilancio della partecipata Terme di Stabia spa, per la quale sono state prese in esame solo le informazioni informali sull'andamento della gestione della controllata ricevute dall'amministratore unico di Sint. In data 19 marzo 2012 la partecipata Terme di Stabia ha inviato una nota, in cui ha comunicato che la società si sarebbe avvalsa del termine lungo per l'approvazione del bilancio.

La nomina di questo Collegio Sindacale è avvenuta nel corso dell'Assemblea del 8 ottobre 2010. Per ciò che riguarda l'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio, dal precedente Collegio Sindacale, questa risulta dal libro delle adunanze del Collegio Sindacale.

#### **FUNZIONE DI CONTROLLO CONTABILE (Relazione ai sensi dell'art.14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n.39)**

##### **1) Paragrafo introduttivo**

Abbiamo svolto il controllo contabile del progetto di bilancio di esercizio della "S.I.N.T. S.p.A." chiuso al 31.12.2011, il cui stato patrimoniale e conto economico sono riassumibili come segue:

Tutti i valori esposti sono in unità di Euro

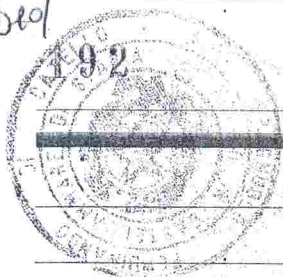
#### **STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO E NETTO</b>	
Immobilizzazioni immateriali	20.875	Patrimonio netto	21.971.038
Immobilizzazioni materiali	28.046.723	Fondi per rischi ed oneri	3.760.124
Immobilizzazioni finanziarie	0	TFR	46.242
Crediti	513.135	Debiti	2.896.483
Disponibilità liquide	182.181	Ratei e risconti	91.027
Ratei e risconti	0		
<b>TOTALE</b>	<b>28.764.914</b>	<b>TOTALE</b>	<b>28.764.914</b>

#### **CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	292.228
Costi della produzione	2.087.161
Differenza tra valore e costi della produzione	(1.794.933)
Proventi e oneri finanziari	(3.157)





Rettifiche di valore di attività finanziarie	(3.394.000)
Proventi e oneri straordinari	82.440
Risultato prima delle imposte	(5.109.650)
Imposte	0
Perdita dell'esercizio	(5.109.650)

La responsabilità della redazione del bilancio compete all'Amministratore Unico della Vostra Società mentre è nostra la responsabilità relativa all'espressione del giudizio professionale sul bilancio e basato sul controllo contabile.

## **2) Descrizione della portata della revisione svolta con l'indicazione dei principi di revisione osservati**

Il nostro esame, è stato condotto:

secondo gli statuiti principi di revisione contabile, anche grazie alla piena collaborazione dell'Organo esecutivo e del personale interno;

- ispirandoci solo parzialmente alle tecniche previste dai predetti principi di revisione per tener conto della specifica società esaminata, nella consapevolezza che tale limitazione non comporta pregiudizio all'espressione del giudizio professionale. In conformità ai suddetti principi di revisione, il controllo contabile è stato pianificato e svolto al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio in esame sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Nell'ambito della nostra attività di controllo contabile abbiamo verificato:

- nel corso dell'esercizio e con periodicità di legge, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;

- la corrispondenza del progetto del bilancio d'esercizio alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti, nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge.

Il controllo contabile comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adequazione e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Amministratore Unico.

Riteniamo che il lavoro svolto, tanto con riguardo, alle riunioni periodiche del Collegio Sindacale e dell'Amministratore Unico, quanto con riferimento al controllo a campione dei saldi di talune voci del progetto di bilancio, fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presenti ai fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla nostra relazione, di corredo al bilancio di esercizio, emessa al 31.12.2010.

## **3) Motivi della decisione**

La Vostra Società si trova in condizioni di crisi economica e di squilibrio finanziario e ha presentato perdite significative sia nell'esercizio in esame, sia in quello precedente, dovute in prevalenza alle performance negative della controllata Terme di Stabia spa, che non garantisce alla SINT neanche un flusso di reddito adeguato a coprire i costi legati agli immobili ad essa concessi in uso. La controllata su indicata non ha predisposto il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2011 e comunque non ha fornito dati che permettessero, alla Vostra Società, una chiara valutazione dei valori di bilancio. A ciò si aggiunge la sola manifestata intenzione di ricapitalizzazione ex-art. 2447 cc. dei soci di Sint ma ad oggi non ci risulta essere stata ancora formalizzata nei modi e nelle necessità operative e funzionali. Tuttavia non è chiaro il percorso industriale attraverso il quale si intende raggiungere il riequilibrio contabile e finanziario della società e della sua partecipata. Per le ragioni di cui sopra non ci è stato possibile svolgere le previste procedure di controllo di detto bilancio e determinare eventuali rettifiche ai sopraccitati valori di bilancio in ipotesi concrete di continuità aziendale. La relazione sulla gestione, da noi esaminata, per quanto attiene al progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2011, dà conto di azioni che l'Amministratore ha intrapreso per ripristinare l'equilibrio economico e rinegoziare le scadenze dei debiti finanziari con le banche finanziatrici, ma il



2010/193



successo di tali azioni è comunque incerto e conseguentemente, allo stato attuale, vi sono seri dubbi per la continuità aziendale.

#### 4) Giudizio sul bilancio

A nostro giudizio, a causa della significatività degli effetti di quanto indicato al precedente paragrafo 3 e, in particolare, dell'incertezza sulla continuità aziendale, non siamo in grado di esprimere un giudizio sul progetto di bilancio d'esercizio della "S.I.N.T. S.p.A." al 31.12.2011. In particolare, non siamo in grado di affermare se il progetto di bilancio, nel suo complesso, sia stato redatto con chiarezza e rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

#### 5) Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il progetto di bilancio

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori della "S.I.N.T. S.p.A.". È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il progetto di bilancio, come richiesto dall'art. 2428, del codice civile. A causa della significatività dei rischi descritti al precedente paragrafo 3, non siamo in grado di esprimere un giudizio sulla coerenza di quest'ultima con il progetto di bilancio d'esercizio della "S.I.N.T. S.p.A." chiuso al 31.12.2011.

#### ATTIVITÀ DI VIGILANZA SULL'AMMINISTRAZIONE (Relazione ai sensi dell'art. 2429 del codice civile)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2011 abbiamo svolto il nostro incarico in base a quanto prescritto dall'art. 2403 e seguenti del codice civile. Per quanto è stato possibile riscontrare durante la nostra attività di vigilanza, possiamo affermare quanto segue:

- abbiamo partecipato alle assemblee dell'Azionista Unico verificando il rispetto delle norme legislative e statutarie disciplinanti il loro funzionamento;
- le informazioni richieste dall'art. 2381, quinto comma, del codice civile, sono state fornite con periodicità anche superiore al minimo stabilito di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni periodiche, sia negli incontri informali;
- abbiamo incontrato i responsabili delle varie funzioni al fine di garantire l'adeguatezza dell'assetto organizzativo e, al riguardo, non si evidenziano elementi da segnalare;
- abbiamo accertato l'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e la sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione sia attraverso l'esame dei documenti aziendali, sia mediante l'acquisizione di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali; in merito, rileviamo che date le esigue dimensioni della società, non esiste un vero e proprio sistema di controllo interno, ma tuttavia alcune procedure più o meno formalizzate;
- nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione;

Il Collegio ha verificato con cadenza trimestrale la corretta tenuta della contabilità aziendale e non ha osservazioni da riportarvi, oltre a quanto già comunicato nel corso delle riunioni e delle assemblee svolte in corso d'anno.

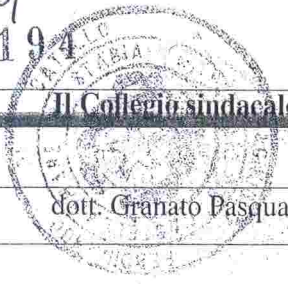
#### CONCLUSIONI

Alla luce dell'attività di vigilanza e di controllo contabile svolta durante le riunioni collegiali e sulla base dei documenti sottoposti dall'Amministratore Unico:

- tenuto conto della significatività degli effetti di quanto indicato al precedente paragrafo 3 della relazione di controllo contabile, del codice civile e, in particolare, dell'incertezza sulla continuità aziendale, non siamo in grado di esprimere un giudizio in merito al progetto di bilancio d'esercizio della "S.I.N.T. S.p.A." chiuso al 31.12.2011;
- riteniamo di non essere in grado di affermare se possano sussistere motivate ragioni ostative all'approvazione, da parte Vostra, del predetto progetto di bilancio di esercizio così come predisposto dall'Amministratore Unico.

Castellammare di Stabia (Na), 30/04/2012.

2010/11 194



Il Collegio sindacale

dott. Granato Pasquale

Presidente

dott. Montagna Roberto

Sindaco Effettivo

dott. Mannara Ottavio

Sindaco Effettivo